

# Momsfri virksomhedsoverdragelse af udlejningsejendomme

Skatterådet har i september bekræftet, at enhver overdragelse af udlejningsejendomme – også nyopførte boligejendomme – er momsfritaget, når der er tale om en virksomhedsoverdragelse.

En overdragelse af en virksomhed eller dele af virksomheden er altid momsfritaget. Det kaldes almindeligvis *momsfri virksomhedsoverdragelse*.

Af momsloven fremgår, at det er en betingelse for momsfritagelse, at køberen er eller bliver momsregistreret. Ved årsskiftet fastslog Skatterådet dog, at denne betingelse ikke gælder ved overdragelse af en virksomhed, hvis varer og/eller ydelser som sådan er momsfritaget – eksempelvis forsikringsvirksomhed og boligudlejningsvirksomhed.

Det kom derfor ikke som en overraskelse, at Skatterådet i september fastslog, at et ejendomsselskab kunne sælge udlejningsejendomme momsfrit. Uanset om ejendommene blev udlejet momsfrit, var salget momsfritaget, hvis sælger kunne anses for at drive virksomhed med udlejning af ejendommene.

## Nyopførte boligejendomme nu også momsfrie

Der er nu skabt sikkerhed for, at også nyopførte boligudlejningsejendomme kan sælges momsfrit.

Salg af nye ejendomme er grundlæggende momspligtigt. En ejendom anses momsmæssigt for ny, når salget sker inden fem år regnet fra færdiggørelsen af bygningen. Et senere salg er momsfrit.

Imidlertid kan en ny ejendom med boliger altid sælges momsfrit – f.eks. allerede ét år efter færdiggørelsen af bygningen – hvis salget af boligejendommen er en virksomhedsoverdragelse. Det afgørende for momsfritagelsen er således, om man kan anse salget for overdragelse af en virksomhed.

Det må antages, at momsfritagelsen kræver, at virksomhedsdrift skal være påbegyndt. Hvis besiddelsen af den nyopførte ejendom er opstået tilfældigt, uden at ejeren havde planer om at drive udlejningsvirksomhed, eller hvis der ingen lejemaal er i ejendommen, vil der næppe være tale om en virksomhedsoverdragelse.

Det kan således i visse tilfælde være vanskeligt at afgøre, om en ny boligejendom kan sælges momsfrit.

Kontakt gerne [advokat og partner Robert Mikelsons](mailto:rom@njordlaw.com) på [rom@njordlaw.com](mailto:rom@njordlaw.com) / (+45) 77 40 10 30, hvis du ønsker en konkret vurdering af dine muligheder for momsfritagelse.



**ROBERT MIKELSONS**  
ADVOKAT (H), PARTNER

(+45) 77 40 10 30

ROM@NJORDLAW.COM